



Assemblée Générale 2025
Domaine de Bois Genoud

Nouveau restaurant

Nous avons la joie de vous annoncer en primeur que le Conseil d'administration a trouvé un repreneur pour le restaurant de Bois Genoud. Cette annonce tombe quelques jours à peine avant la finalisation de ce rapport; en effet nous avons rencontré une bonne dizaine de candidats avant de trouver la perle rare qui, selon nous, remplit toutes les conditions que nous nous étions fixées et même davantage!

Le restaurant, pierre angulaire du Domaine de Bois Genoud, a stimulé l'évolution du site durant les 25 dernières années. L'engagement successif de Serge Maret, puis de son fils Lionel, a non seulement assuré la pérennité du restaurant mais a également forgé la réputation du domaine tout en garantissant un développement stable et un équilibre financier constant.

En 2020, Lionel Maret cède le restaurant à M. Rollin qui se retrouve rapidement confronté à la pandémie COVID, un défi dont son établissement ne parviendra jamais à surmonter les conséquences économiques. La faillite du restaurant, prononcée en juillet 2024, a provoqué un choc parmi le Conseil et suscité de nombreux débats sur le rôle de l'établissement au sein du domaine.

L'idée de profiter de la faillite pour opérer un changement de cap radical et renoncer à la restauration nous a traversé l'esprit; toutefois il est rapidement apparu que le restaurant joue un rôle essentiel de cohésion entre les différentes activités du domaine (ferme, magasin bio, école). Il favorise les échanges, crée un point de rencontre et renforce l'identité du site.

Nous avons donc choisi de mener une réflexion approfondie pour définir les contours d'un projet ambitieux, s'appuyant sur un cahier des charges clair. Le Conseil a choisi d'adopter une approche prudente en prenant le temps de développer un projet solide. Cette démarche a permis d'identifier l'acteur idéal et d'intégrer le restaurant dans une vision globale et pérenne du site.

DBG a retenu le projet le plus en phase avec ses valeurs et objectifs. Les exigences fixées par le Conseil d'administration étaient les suivantes :

- Un restaurant de qualité travaillant en étroite collaboration avec la ferme de BG
- Une ouverture midi et soir avec un plat du jour

- Un tea-room et une offre de petite restauration pour accueillir les parents de l'école et les promeneurs
- Fournir les repas du réfectoire de l'école Rudolf Steiner

Ces critères ont été pleinement remplis par le duo composé de Nathan Behrens et de Damien Oriella, avec plusieurs atouts supplémentaires :

- Nathan Behrens, cuisinier noté 14/20 par le Gault et Millau et cofondateur du restaurant, garantit une cohérence culinaire durable et une présence quotidienne. Il a fait son apprentissage de cuisinier au Castel de Bois Genoud sous la direction de Serge puis Lionel Maret et connaît déjà bien l'établissement. Nathan a également fait une partie de sa scolarité à l'école R. Steiner et a un lien affectif avec le site
- Damien Oriella, s'occupera de la partie financière, il est comptable à l'école R. Steiner, favorisant le lien entre le restaurant et l'école, notamment pour les repas du réfectoire

La faillite du restaurant a certes constitué un défi mais elle a également ouvert la voie à une réflexion permettant de redonner au Castel un rôle de premier ordre au sein du domaine. Le projet Behrens-Oriella garantit une offre culinaire de qualité et une cohésion renforcée entre les différentes activités de Bois Genoud, contribuant ainsi au rayonnement du site.

Levée de fonds

D'importants travaux doivent être réalisés dans le restaurant avant l'ouverture afin de garantir aux visiteurs une expérience immersive et cohérente, renforçant ainsi l'image d'un projet abouti. Par ailleurs, ces aménagements sont essentiels pour offrir aux repreneurs un cadre optimal leur permettant de démarrer leur activité dans les meilleures conditions.

DBG souhaite profiter de l'échéance du 30 juin 2025 pour renouveler les CHF 300 000 d'obligations et souhaiterait également vendre une quinzaine d'obligations supplémentaires pour réaliser les travaux. Cela porterait le nombre d'obligations de 30 à 45 pour un montant total de CHF 450 000.

Pour mémoire, nos partenaires financiers, privés ou institutionnels, partagent notre vision : favoriser l'émergence d'un microcosme socio-économique fondé sur le développement harmonieux du Domaine. Au 1^{er} janvier 2025 ces partenaires se composent de :

- Le capital-actions : 282 actionnaires qui ont souscrit pour CHF 1 000 000 d'actions nominatives d'une valeur de CHF 1 000 chacune et dont un certain nombre sont encore à vendre
- Les prêts directs de sympathisants : 4 prêts totalisant CHF 163 041 à un taux moyen de 1,5 %
- Les obligations : 45 obligataires ont souscrit en 2020, 2021 et 2022 trois tranches constituées d'obligations de CHF 10 000 sur une période de 5 ans pour un montant total de CHF 1 050 000
- Le solde de CHF 3 370 000 est emprunté à la Banque Communautaire Libre à Bâle

Nouveau modèle financier

À l'issue des différentes démarches engagées en vue de la reprise du restaurant, il est apparu qu'une forte dépendance financière au restaurant créait un risque important pour l'équilibre économique global. Fort de cette prise de conscience, le Conseil a élaboré un nouveau modèle économique visant à mieux répartir les sources de revenus.

À l'origine, le restaurant occupait l'ensemble du rez-de-chaussée, du premier étage ainsi que la salle Davidia située au niveau des combles. Les étages étaient alors dédiés à l'organisation de séminaires, une activité qui, bien qu'elle générât des revenus complémentaires, entraînait également une grosse contrainte pour l'exploitant ainsi qu'une forte pression en termes de trafic sur le site. Dans cette optique il a été envisagé de mettre fin à l'offre de séminaires afin de repenser l'affectation des espaces, d'optimiser la valorisation locative des étages et de réduire proportionnellement le poids du restaurant sur l'ensemble.

Une analyse approfondie du rapport entre la surface utile et la surface locative des étages a révélé que la rentabilité pouvait être améliorée en louant des étages entiers plutôt que des espaces fragmentés. Cette nouvelle approche permettrait de valoriser les surfaces communes (couloirs et sanitaires) en améliorant le rendement locatif.

Cette stratégie s'est avérée opportune, les deux principaux locataires actuels du Castel, à savoir le Centre de psychiatrie Almaval et l'École de naturopathie Agapê, manifestant justement un intérêt pour une expansion de leurs surfaces. La réorganisation qui en découle a nécessité d'importants travaux d'aménagement dans l'aile Est, impliquant notamment la modification de certaines cloisons afin d'optimiser l'espace, des travaux de peinture pour rafraîchir les lieux, ainsi que l'installation d'équipements tels que des cuisinettes, des sanitaires et des douches. Le coût estimé de ces adaptations s'élève à environ CHF 80 000.

Cette refonte marque une étape clé dans la pérennité économique du Castel et de DBGSA, en diversifiant les sources de revenu, en garantissant une exploitation plus efficace des espaces et en favorisant le développement des acteurs présents dans le bâtiment.

La ferme

Mirjam Zarantonello

Ces dernières années, le marché bio en Suisse est à la baisse, les marchés vaudois et le site de Bois Genoud suivent cette tendance. Nos commerces ne retrouvent pas la situation d'avant COVID. Les raisons sont certainement multiples. Peut-être la conjoncture économique qui incite de plus en plus de gens à se tourner vers des produits moins chers? Ou le renforcement de publicité pour le label IP qui trompe le consommateur en voulant donner une image bio à des produits conventionnels? Des maraîchers qui se disent bio sans avoir de certification et abusent de cette position en se permettant quand même du désherbage chimique, la désinfection des sols, le chauffage des serres très tôt dans la saison pour obtenir des produits primeurs et autres pratiques interdites en bio et Demeter?

Parmi toutes ces difficultés le site de Bois Genoud se présente comme une véritable oasis avec des atouts incomparables : la cohabitation de l'école, du magasin, du marché et de différents autres services regroupant un nombre remarquable de personnes intéressées à la cause du bio, donnent une base solide à tous les partenaires commerciaux du site. Le nouveau restaurant, qui je l'espère, sera certifié bio, renforcera encore cette position et animera la vie sur le domaine.

Et la ferme? Elle continue tant bien que mal son activité, malgré les nombreux obstacles. L'année 2024 a été marquée par une météo peu favorable, à quoi s'est ajoutée la faillite du restaurant, deux facteurs qui ont fortement freiné l'activité.

Merci à tous les collaborateurs, dans les champs et au marché, les stagiaires et bénévoles. Merci aussi aux clients, leur engagement et leur soutien m'encouragent et me permettent directement de poursuivre ce beau projet de ferme.

Le Sureau

Simone Fragnière

L'année 2024 a certes été particulière pour Le Sureau avec la fermeture temporaire du Castel. Avec la Ferme nous avons dû nous adapter et nous montrer créatifs. Mirjam nous a préparé des petits plats pour les mardis midi afin que les clients aient de quoi se restaurer ; nous avons commencé à livrer des paniers d'achats les mercredis et de manière générale nous avons dû adapter les horaires des salariés.

Les clients ont montré une fidélité indéfectible et nous ont permis de traverser cette période ; pour cela nous leur disons un grand merci !

Ainsi, nous voyons l'avenir avec enthousiasme. L'ouverture prochaine du nouveau restaurant et les nouveaux clients venus des quartiers au sud de Bois Genoud nous promettent de beaux jours à venir !

Bilan au 31 décembre

	2023	2024
ACTIF		
Actif circulant	112 226,82	119 936,62
Trésorerie	100 300,16	95 313,46
Autres créances à court terme	7 297,91	1 499,26
Stocks	2 460,00	22 773,30
Actifs de régularisation	2 168,75	350,60
Actif immobilisé	5 593 198,00	5 493 198,00
Participations	243 198,00	243 198,00
Immobilisations corporelles immeubles	5 350 000,00	5 250 000,00
Ferme	770 000,00	760 000,00
Castel	2 565 000,00	2 525 000,00
Communs	1 920 000,00	1 880 000,00
Photovoltaïque	55 000,00	50 000,00
Route	40 000,00	35 000,00
Total de l'actif	5 705 424,82	5 613 134,62
PASSIF		
Capitaux étrangers à court terme	61 383,80	378 715,20
Dettes à court terme portant intérêt	30 000,00	345 000,00
Envers des obligataires	0,00	315 000,00
Emprunt hypothécaire	30 000,00	30 000,00
Autres dettes à court terme	27 410,80	19 887,35
Passifs de régularisation	3 973,00	13 827,85
Capitaux étrangers à long terme	4 651 445,31	4 283 016,14
Dettes à long terme portant intérêt	4 624 095,31	4 275 916,14
Envers des tiers	176 120,31	163 041,14
Envers des obligataires	1 077 975,00	772 875,00
Emprunt hypothécaire	3 370 000,00	3 340 000,00
Autres dettes à long terme	27 350,00	7 100,00
Capitaux étrangers	4 712 829,11	4 346 731,34
Fonds propres	992 595,71	950 203,28
Capital-actions	1 000 000,00	1 000 000,00
Réserve légale issue du bénéfice	1 000,00	1 000,00
Résultat reporté	18 457,67	-8 404,29
Résultat de l'exercice	-26 861,96	-41 192,43
Total du passif	5 705 424,82	5 613 134,62

Compte de résultats

	2023	2024
Produits nets des ventes	302 970,03	249 239,97
Ferme	12 000,00	12 000,00
Restaurant	128 100,00	86 878,60
Magasin	16 920,00	16 920,00
Pavillon de santé	33 808,50	29 400,00
Autres locations	105 040,00	103 090,00
Énergie et dons	7 101,53	7 743,09
Perte sur clients	0,00	-6 791,72
Charges d'exploitation	-111 284,32	-86 415,28
Entretien	-73 965,42	-43 536,88
Assurances	-10 956,80	-9 447,40
Participation au site	-12 555,15	-6 449,30
Bureau, administration	-8 429,90	-20 291,35
Comptes et révision	-5 161,70	-6 540,35
Frais d'émission	0,00	0,00
Autres frais divers	-215,35	-150,00
Résultat d'exploit. avant intérêts, impôts et amortissements	191 685,71	162 824,69
Amortissements	-100 000,00	-100 000,00
Ferme	-10 000,00	-10 000,00
Castel	-40 000,00	-40 000,00
Communs	-40 000,00	-40 000,00
Photovoltaïque	-5 000,00	-5 000,00
Route	-5 000,00	-5 000,00
Charges financières	-104 113,82	-89 845,62
Résultat de l'exercice avant impôts	-12 428,11	-27 020,93
Impôts	-14 433,85	-14 171,50
Résultat de l'exercice	-26 861,96	-41 192,43

Annexes

DETTES ENVERS DES OBLIGATAIRES	2023	2024
300 000,00 à 1 % l'an sur 5 ans du 1er juil. 2020 au 30 juin. 2025	300 000,00	300 000,00
600 000,00 à 1 % l'an sur 5 ans du 1er oct. 2021 au 30 sept. 2026	600 000,00	600 000,00
140 000,00 à 1 % l'an sur 5 ans du 1er oct. 2022 au 30 sept. 2027	150 000,00	150 000,00
Intérêts courus	27 975,00	37 875,00
Dettes envers des obligataires	1 077 975,00	1 089 075,00

MONTANT DES ACTIFS ENGAGÉS EN GARANTIE DES DETTES DE LA SOCIÉTÉ	2023	2024
Cédule hypothécaire 1er rang (bien-fonds n°14162 du cadastre de Lausanne)	3 200 000,00	3 200 000,00
Cédule hypothécaire 2e rang (bien-fonds n°14162 du cadastre de Lausanne)	2 000 000,00	2 000 000,00
Cédule hypothécaire 1er rang (bien-fonds n°14099 du cadastre de Lausanne)	150 000,00	150 000,00
Total des cédules hypothécaires	5 350 000,00	5 350 000,00
Valeur comptable du Castel et communs	4 485 000,00	4 405 000,00
Valeur comptable de la ferme	770 000,0	760 000,00
Total de la valeur comptable des actifs gagés	5 25 000,00	5 345 000,00

PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU BÉNÉFICE AU BILAN	2023	2024
Bénéfice au bilan	-8 404,29	-49 596,72
Résultat de l'exercice	-26 861,96	-41 192,43
Dividende	-	-
Bénéfice reporté	18 457,67	-8 404,29
Proposition du Conseil d'administration	-8 404,29	-49 596,72
Bénéfice au bilan	-8 404,29	-49 596,72
Dividende	-	-
Allocation à la réserve légale issue de bénéfices	-	-
Report à compte nouveau	-8 404,29 0	-49 596,72

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint

à l'Assemblée générale des actionnaires de
DOMAINE DE BOIS GENOUD SA, Lausanne

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de DOMAINE DE BOIS GENOUD SA pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2024.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil d'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition relative à la compensation des pertes au bilan ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

Sans apporter de réserve dans notre opinion de contrôle, nous attirons l'attention sur la remarque du point 4. dans l'annexe aux comptes annuels où il est fait état de discussions avancées avec les bailleurs de fonds afin de disposer des liquidités nécessaires au remboursement de l'emprunt obligataire CHF 300'000 arrivant à échéance au 30 juin 2025. Dans le cas où les discussions ne devaient pas aboutir, la continuité de l'exploitation de la société s'avérerait compliquée et le conseil d'administration devrait immédiatement prendre des mesures urgentes pour trouver de nouvelles liquidités.

Lausanne, le 19 février 2025

Fidinter SA



SEQ Signature électronique qualifiée - Droit suisse
Signé sur Skribble.com

Giovanni Chiusano
Expert-comptable diplômé
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



SEQ Signature électronique qualifiée - Droit suisse
Signé sur Skribble.com

Aristide Decrauzat
Expert-comptable diplômé
Expert-réviseur agréé

Annexes : Comptes annuels (bilan, compte de résultat, annexe)
Proposition relative à la compensation des pertes au bilan

Mandats de révision

Fidinter SA • Rue des Fontenailles 16 • C.P. 641 • 1001 Lausanne
tél +41 21 614 61 61 • fax +41 21 614 61 60 • lausanne@fidinter.ch • www.fidinter.ch

 Entreprise certifiée EXPERTSuisse •  Membre indépendant

Domaine de Bois Genoud SA
Rte de Bois Genoud 36
CH 1023 Crissier